

5 Änderung (förmliche Änderung)

Bebauungsplan für das Teilgebiet „GEWERBEGEBIET“ der Ortsgemeinde Elkenroth, Kreis Altenkirchen

Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), in der zur Zeit geltenden Fassung i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) und des § 88 der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365); -BauNVO und LBauO in der zur Zeit geltenden Fassung- werden folgende Festsetzungen getroffen.

TEXTFESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung gem. §§ 1-11 BauNVO

Das Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet“ wird innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes entsprechend der zeichnerischen Darstellung in der Planurkunde als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO bzw. als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen.

1.1.1 Gewerbegebiet GE (§8 BauNVO)

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind.

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten

Baugebiet	GRZ	GFZ	Anzahl Geschoss
GE1	0,6	1,5	II

1.1.2 Industriegebiet GI (§9 BauNVO)

(1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Tankstellen

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) im Industriegebiet (GI) wird folgendermaßen festgelegt.

Zulässig sind im Industriegebiet (GI) Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche, die in der folgende Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45 691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Tabelle 1

Baugebiet	GRZ	GFZ	Anzahl Geschoss	$L_{EK, \text{tags}}$	$L_{EK, \text{nachts}}$
GI1	0,6	1,5	II	79	50
GI2	0,6	1,5	II	77	50
GI3	0,6	1,5	II	74	50
GI4	0,6	1,5	II	63	50
GI5	0,6	1,5	II	63	50
GI6	0,6	1,5	II	63	50
GI7	0,6	1,5	II	63	50
GI8	0,6	1,5	II	63	50
GI9	0,6	1,5	II	60	50

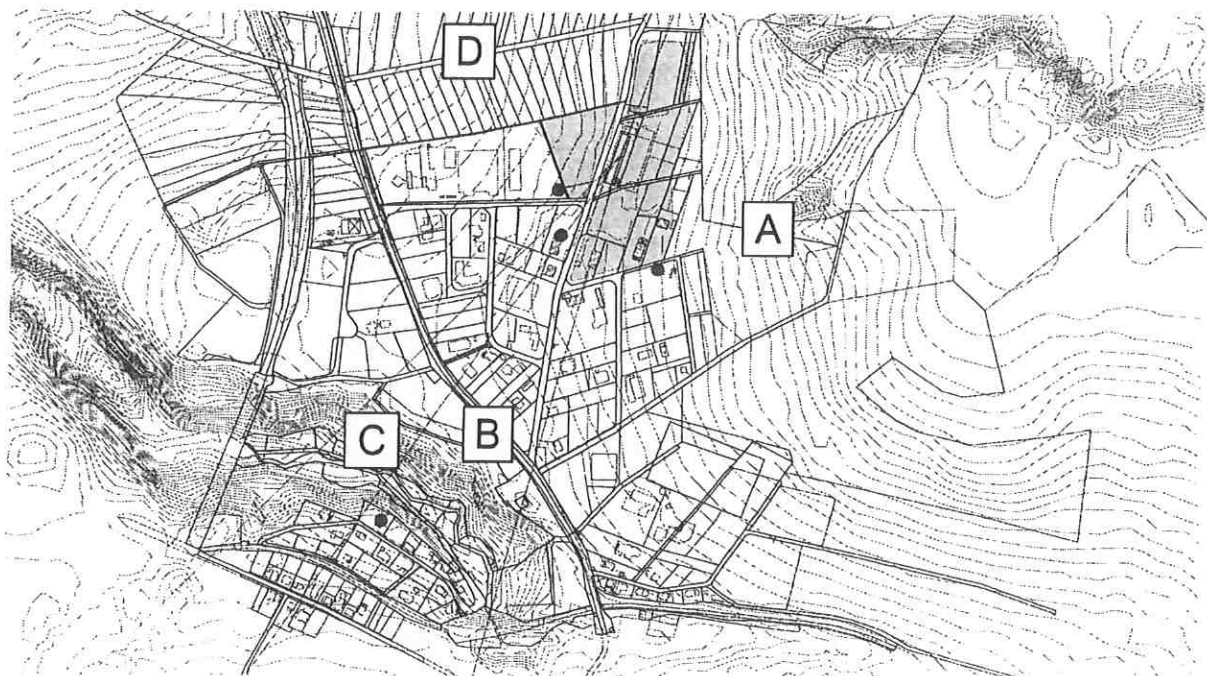
Je nach Lage der Immissionspunkte können folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente berücksichtigt werden:

Tabelle 2

Sektor	Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus}}$ in dB(A) tags
A	1
B	2
C	1
D	0

Das zulässige Gesamtemissionskontingent eines Betriebes, der sich im Plangebiet ansiedeln möchte, ergibt sich gemäß DIN 45 691 aus den für diese Flächen festgesetzten zulässigen Emissionskontingenten L_{EK} gemäß Tabelle 1 und ggf. Zusatzkontingenten gemäß Tabelle 2 sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D liegenden Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent $L(EK)$ der einzelnen Teilflächen durch $L(EK) + L(EK, \text{zus})$ ersetzt werden.



Referenzpunkt

X	Y
3421250,00	5622950,00

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	20,0	195,0	1	0
B	195,0	215,0	2	0
C	215,0	225,0	1	0
D	225,0	20,0	0	0

Abb.: Anhang 7.4 von Gutachten Pies „Schallschutztechnische Untersuchung im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ in Elkenroth, vom 18.08.2011

1.2. Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO

1.2.1 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, Ziffer 3 i.V.m. § 20 BauNVO) darf höchstens „2“ betragen.

1.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2, Ziffer 1 i.V.m. § 17 Abs. 1 und § 19 BauNVO) darf „0,6“ nicht überschreiten.

1.2.3 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2, Ziffer 2 i.V.m. § 17 Abs. 1 und § 20 BauNVO) darf „1,5“ nicht überschreiten.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB)

2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es werden keine Festsetzungen getroffen.

2.2. Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß wird, soweit nicht Bestimmungen nach der LBauO entgegenstehen, bis max. 1,00 m zugelassen.

3. Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

3.1. § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet bzw. erstellt werden.

3.2. § 19 Abs. 4 BauNVO

Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO nicht angerechnet.

4. Flächen, die von der Bebauung frei zuhalten sind (§ 9 Abs. 1, Ziffer 10 BauGB)

Sichtflächen als Teile der nicht überbaubaren Fläche sind aus Gründen der Verkehrssicherung von allen Sichtbehinderungen frei zuhalten.

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die angegebenen Flächen für Versorgungsstationen sind in der Planurkunde dargestellt und sind verbindlich.

6. Grünordnerische (naturschutzrechtliche) Festsetzungen

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen

- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschieben und fachgerecht bis zum Wiedereinbau zu lagern.
- Der Wurzelbereich der Bäume ist auf einer Fläche von mind. 2,5 x 2,5 m vor jeder Versiegelung freizuhalten und ggf. durch Baumscheibenroste zu sichern.

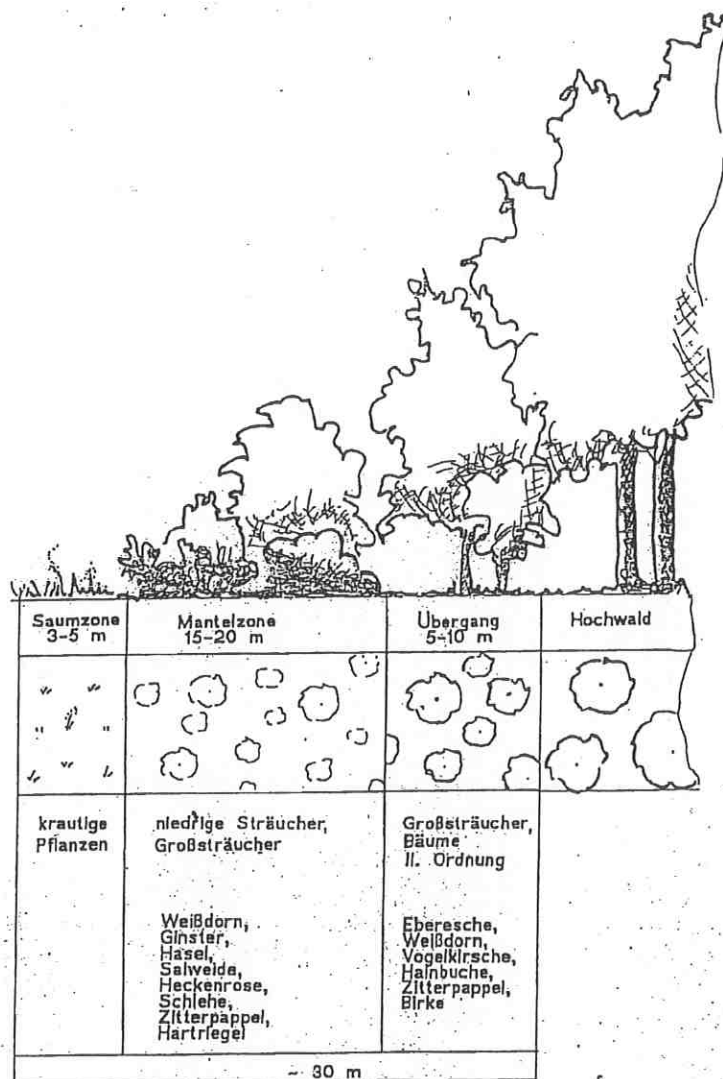
Der Stammbereich ist bei Gefährdung durch wirksame Maßnahmen zu schützen.

- Die Böschungsneigung ist den natürlichen Geländeverhältnissen anzupassen. Max. darf die Böschungsneigung nicht größer als 1 : 1,5 sein. Böschungen mit einer Höhe von 3 m sind durch die Anlage von Bermen zu unterteilen. Zur Verbesserung der Standsicherheit und zum Schutz vor Erosion sind zur Böschungssicherung Steingabionen und Trockenmauern zulässig.

6.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Ziffer 20 BauGB)

A)

Umwandlung des bestehenden Waldrandes in einen standortgemäßen, stufig ausgebildeten Waldmantel mit Saum-, Mantel- und Übergangszone zum Hochwald und buchtig ausgeformter Grenzlinie zwischen Gehölzrand und Krautsaum.



Totholze in Form von morschen Ästen, Rindenteilen, Stubben und Reisighaufen sind im Bestand zu lassen.

Steinhaufen, aus anstehendem Tonschiefer oder Basaltbruch, sind in der Mantelzone zwischen Krautsaum und Gehölzrand vorzusehen.

Pro 100 lfdm sollte mindestens ein Steinhaufen aus locker geschichteten Steinen in der Größe von 1 x 2,5 x 0,75 m angelegt werden.

Bodenanrisse durch umgestürzte Bäume sind zu belassen.

Die Bildung kleiner Tümpel und periodisch wasserführende Senken durch leichte Reliefierung im Bereich der Kraut- und Strauchzone begünstigt die Standortvielfalt. Im Abstand von 200 lfdm ist eine Bodensenke von max. 3 x 5 x 0,5 m anzulegen. Der Erdaushub ist seitlich zu verteilen. Der Krautsaum ist im Abstand von 3 – 5 Jahren abschnittsweise zu mähen (max. 1/3 der vorhandenen Länge). Das Mähgut muss abgefahren werden.

B)

Umwandlung des bestehenden Fichtenwaldes in einen standortgemäßen Waldrand mit Saum-, Mantel- und Übergangszone.

Ausbildung einer buchtig ausgeformten Grenzlinie zwischen Gehölzrand und Krautsaum.

Totholz in Form von morschen Ästen, Rindenteilen, Stubben und Reisighaufen sind im Bestand zu lassen.

Steinhaufen, aus anstehendem Tonschiefer oder Basaltbruch, sind in der Mantelzone zwischen Krautsaum und Gehölzrand vorzusehen.

Pro 100 lfdm sollte mindestens ein Steinhaufen aus locker geschichteten Steinen in der Größe von 1 x 2,5 x 0,75 m angelegt werden.

Bodenanrisse durch umgestürzte Bäume sind zu belassen.

Die Bildung kleiner Tümpel und periodisch wasserführende Senken durch leichte Reliefierung im Bereich der Kraut- und Strauchzone begünstigt die Standortvielfalt. Im Abstand von 200 lfdm ist eine Bodensenke von max. 3 x 5 x 0,5 m anzulegen. Der Erdaushub ist seitlich zu verteilen. Der Krautsaum ist im Abstand von 3 – 5 Jahren abschnittsweise zu mähen (max. 1/3 der vorhandenen Länge). Das Mähgut muss abgefahren werden.

C)

Natürliche Entwicklung des Vorflutgrabens

Der Bestand an Laubgehölzen (Erlen, Eschen, Weiden) ist zu erhalten, die Nadelgehölze sind zu entfernen.

Beidseits des Grabens ist ein mind. 3 m breiter Uferbereich der natürlichen Sukzession zu überlassen. Vorhandene Gehölze können in einem Alter von 25 – 30 Jahren „Auf Stock“ gesetzt werden.

Totholz in Form von morschen Ästen, Rindenteilen, Stubben und Reisighaufen sind im Bestand zu lassen.

Steinhaufen, aus anstehendem Tonschiefer oder Basaltbruch, sind in der Mantelzone zwischen Krautsaum und Gehölzrand vorzusehen.

Pro 100 lfdm sollte mindestens ein Steinhaufen aus locker geschichteten Steinen in der Größe von 1 x 2,5 x 0,75 m angelegt werden.

Bodenanrisse durch umgestürzte Bäume sind zu belassen.

Die Bildung kleiner Tümpel und periodisch wasserführende Senken durch leichte Reliefierung im Bereich der Kraut- und Strauchzone begünstigt die Standortvielfalt. Im Abstand von 200 lfdm ist eine Bodensenke von max. 3 x 5 x 0,5 m anzulegen. Der Erdaushub ist seitlich zu verteilen. Der Krautsaum ist im Abstand von 3 – 5 Jahren abschnittsweise zu mähen (max. 1/3 der vorhandenen Länge). Das Mähgut muss abgefahren werden.

D)

Der durch die Aufhebung der Pflanzbindungsflächen (Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) zwischen den Flurstücken 36 und 21/4 bzw. 20 entstehende Kompensationsbedarf wird durch die Anlegung eines gestuften Waldrandes auf dem Grundstück Gemarkung Elkenroth, Flur 15, Parzelle 252 gedeckt. Entwicklungsziel ist die Entwicklung von Wäldern mittlerer Standorte. Die Maßnahme wird aus der Gesamtfläche des o.b. Grundstücks aus dem Ökokonto von 1.800 qm mit einer für die 5. Änderung benötigten Fläche von 522 qm ausgebucht.

6.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 25 a) BauGB)

6.3.1 Pflanzgebot für Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen

Auf den im Plan vorgesehenen Standorten sind Bäume 1. Ordnung zu pflanzen.

Pflanzqualität: 3 x.v., StU 18-20 cm

Bergahorn, Esche, Stieleiche, Winterlinde

Abweichungen vom vorgesehenen Standort von + 2 m sind zulässig.

Mindestpflanzgrößen für Bäume

Hochstämme: 3 x.v., StU 16-18 cm

Stellflächen sind mit Bäumen zu überstellen, auf je 5 Stellplätzen ist ein großkroniger Laubbaum aus der beigefügten Artenliste zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 5 m² betragen. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass die Baumkronen die Stellfläche beschatten.

6.3.2 Zwischen den Grundstücksparzellen 42/10 und 42/14 bzw. 42/13 ist ein Pflanzstreifen anzulegen.

Der Grünstreifen (Pflanzstreifen) ist entlang der Grundstücksgrenzen in einer Breite von 4,00 m auf der Parzelle 42/10 und in einer Breite von 3,00 m auf den Parzellen 42/14 und 42/13 anzulegen.

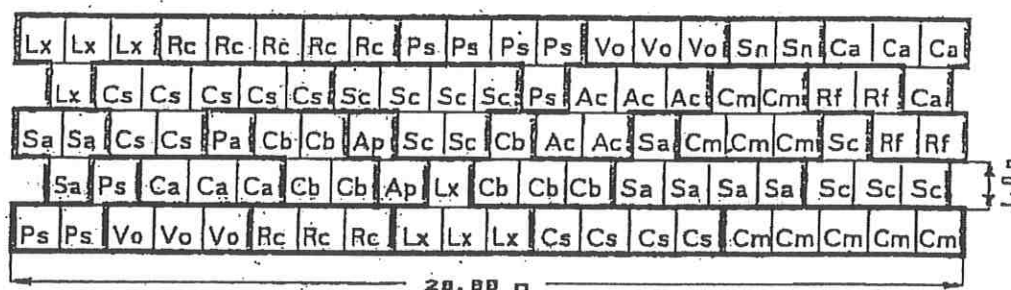
Der Grünstreifen (Pflanzstreifen) ist als Gehölzstreifen aus standortgemäßen Laubgehölzen in einer Gesamtbreite von 7,00 m – wie oben beschrieben – anzulegen.

Die Bepflanzung erfolgt entsprechend dem nachfolgenden Pflanzschema. Die Bepflanzung ist vor Anlegung durch ein Fachunternehmen mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen.

Im Pflanzstreifen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Gebhardshain in einer Breite von 3,00 m eingetragen.

Zusätzlich sind auf den angrenzenden Grundstücksparzellen 4 Bäume (Hochstämme) 3 x.v., StU 16-18 cm anzupflanzen.

PFLANZSCHEMA FÜR DIE ANLAGE MEHRREIHIGER GEHÖLZPFLANZUNGEN



Die Breite des Pflanzschemas wird durch Wegnahme der inneren Pflanzreihe variiert. Die äußeren Reihen bleiben unverändert.

Pflanzqualität: Strauch (60 – 80 cm), Heister 80 – 100) 2 x.v.,

Abk.	Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
Ac	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
Ap	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
Ca	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
Cb	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
Cs	<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
Cm	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
Lx	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
Ps	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
Pa	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
Rc	<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
Rf	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
Sa	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
Sc	<i>Salix caprea</i>	Salweide
Sn	<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
Vo	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

6.4 Flächen mit Bindung für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 25 b) BauGB)

Soweit im Plan nicht anders dargestellt, sind entlang der Grundstücksgrenze mind. 3-reihige Gehölzstreifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzabstand: 1 x 1 m.

Gehölzanteile:

Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Heckenrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Salweide (*Salix caprea*), Holunder (*Sambucus nigra*).

Pflanzqualität: 2 x.v., 80 – 120 cm h.

Pflanzung in Gruppen zu 3, 5 oder 7 Stück. Dazwischen sind pro lfdm 1 St. Heister zu pflanzen.

Bäume:

Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Pflanzqualität: Heister 2 x. v., H. 150 – 200 cm.

7. § 9 Abs. 7 BauGB: Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind entsprechend der Signatur in der Planzeichenverordnung (PlanzV) festgelegt.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO

§ 88 Abs. 1 Ziff. 3: Festsetzungen über die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes festgesetzt ist und soweit sie zu Zwecken der jeweiligen Nutzung nicht als begehbare oder befahrbare Flächen befestigt werden, mit Rasen einzusäen und/oder nutz- und ziergärtnerisch anzulegen.

Elkenroth, den 17.10.2017

(Peter Schwan)
Ortsbürgermeister

